

SOCIETE CONSTRUCTA VENTE

Société par Actions Simplifiée au Capital de 153.000 Euros
Siège Social : 73 Rue de Miromesnil
75008 PARIS
RCS PARIS : B 065 805 822

Grefte du Tribunal de
Commerce de Paris

SOCIETE CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT 15 DEC. 2000

Société Anonyme au Capital de 250.000 Francs
Siège Social : 73 Rue de Miromesnil
75008 PARIS

RCS PARIS : B 424 387 223

N° de dépôt : 71818

12

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION
SUR LA VALEUR DES APPORTS
DEVANT ETRE EFFECTUES PAR
LA SOCIETE CONSTRUCTA VENTE
A
LA SOCIETE CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT**

Pierre AMARAGGI
Membre de la Compagnie des Commissaires
aux comptes d'Aix-en-Provence

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris, en date du 21 septembre 2000, concernant l'apport partiel d'actif devant être effectué par la société CONSTRUCTA VENTE à la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article 377 de la loi du 24 juillet 1966.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité d'apport partiel d'actif signé par les représentants des sociétés concernées en date du 16 novembre 2000. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission.

1. - Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Présentation de l'opération :

- Sociétés concernées :

La société CONSTRUCTA VENTE est une société par actions simplifiée au capital de 153.000 euros, divisé en 1.000 actions de 153 euros chacune dont le siège social est situé 73 rue de Miromesnil 75008 Paris. Elle a été constituée le 1er octobre 1965. Elle a, en particulier, dans son objet social « l'exploitation d'une agence de transactions immobilières et commerciales, de courtage, d'administration ou de gérance d'immeuble ».

La société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT est une société anonyme au capital de 250.000 francs, divisé en 2.500 actions de 100 francs chacune, dont le siège social est situé 73 rue de Miromesnil 75008 Paris. Elle a été constituée le 1er août 1999.

Elle a, en particulier, dans son objet social :

- l'administration, l'exploitation, l'entretien d'immeubles ou de fraction d'immeubles; leur gestion locative, leur location, leur mise en valeur;
- toute mission de syndic d'immeuble, de président d'association syndicale.

RA

La société CONSTRUCTA VENTE est détenue à 99%, par la société CONSTRUCTA

La société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT est détenue à 99.72% par la société CONSTRUCTA.

Les deux sociétés sont donc « sociétés soeurs » dans le groupe CONSTRUCTA BELLECHASSE

- But de l'opération concernée :

L'opération s'inscrit dans le cadre de la restructuration du groupe CONSTRUCTA BELLECHASSE dont un des objectifs est de mieux répartir les métiers exercés dans les différents sociétés du groupe.

Elle a pour objet le transfert de l'activité «administration de biens » qui constitue une branche autonome d'activité au sens fiscal de CONSTRUCTA VENTE à CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT,

- Bases de la fusion :

Pour établir les conditions de l'apport , il a été décidé de retenir les comptes résultant d'une situation intermédiaire arrêtée au 30 juin 2000.

- Propriété, jouissance, conditions :

Votre société aura la propriété et la jouissance des biens et droits apportés à compter du 1er juillet 2000. Toutefois les apports ne seront définitifs qu'après l'approbation de l'opération par votre assemblée générale extraordinaire. Toutes les opérations effectuées depuis le 1er juillet 2000 jusqu'à la date de la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif seront réputées faites pour le compte de la société bénéficiaire de l'apport.

Le présent apport partiel d'actif portant sur une branche autonome d'activité est placé sous le régime de faveur prévu à l'article 817 du code général des impôts pour les droits d'enregistrement et à l'article 210 du même code en matière d'impôt sur les sociétés.

1-2 Description des apports :

Aux termes du traité d'apport partiel d'actif signé par les organes de direction des deux sociétés, l'actif apporté et le passif pris en charge correspondant à la branche d'activité de « l'Administration de biens » s'établissent ainsi :

Fonds Commercial	3.000.000,00
Immobilisations Corporelles et financières	15.680,72
Créances	6.579.663,62
Montant de l'Actif apporté	9.595.344,34
Passif pris en charge	4.595.344,34
Actif net apporté	5.000.000,00

Le détail des apports est indiqué dans le traité d'apport partiel d'actif.

Les biens apportés et les passifs pris en charge ont été repris à leur valeur nette comptable à l'exception des immobilisations incorporelles.

L'évaluation du fonds commercial ressort de la moyenne de deux valeurs :

- La première valeur est déterminée à partir d'une méthode dite « professionnelle », se fondant sur les méthodes habituellement retenues dans le cadre de transactions. Cette méthode consiste à affecter au chiffre d'affaires moyen pondéré des trois derniers exercices un coefficient fonction des caractères propres de la clientèle cédée.

- La seconde valeur est déterminée à partir d'une méthode dite de « rendement ». Cette méthode conduit à considérer que la valeur du fonds commercial est un multiple du résultat brut d'exploitation « normatif » (marge sur coût direct diminuée d'une affectation théorique des frais de structure).

2. - Diligences et appréciation de la valeur des apports

J'ai rencontré à plusieurs reprises les responsables administratifs de la société pour une prise de connaissance approfondie du fonctionnement de la société.

J'ai eu communication des dossiers de travail du commissaire aux comptes et de l'expert comptable sur la situation comptable au 30 juin 2000.

J'ai eu également communication d'une situation comptable intermédiaire au 30 septembre 2000, faisant l'objet d'une revue limitée du commissaire aux comptes.

PA

Je me suis particulièrement attaché à m'assurer de la correcte imputation des actifs et des passifs entre les différentes activités de la société.

J'ai également examiné les comptes de gestion immobilière tenus pour le compte des mandants et me suis assuré que la société apporteuse avait effectué les diligences prévues dans le cadre de transfert de mandats de gestion locative.

Les dossiers de travail dont j'ai eu communication et mes propres investigations m'ont permis de

- vérifier la réalité des actifs apportés et des passifs pris en charge
- contrôler la valeur attribuée aux apports
- m'assurer que les événements intervenus pendant la période de rétroactivité n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports.

La valorisation retenue pour le fonds commercial apportée me paraît prudente et raisonnable compte tenu des niveaux de transaction et de valorisation actuellement constatés dans les activités de service. Cette valorisation prudente est justifiée dans le cadre d'une restructuration interne.

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports s'élevant à 5.000.000,00 francs, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport partiel d'actif soit 5.000.000,00 francs.

Fait à Marseille
le 17 novembre 2000

Pierre AMARAGGI

